

# Beeldkwaliteitsplan

## Houten Huizen en Hagen



## Inleiding

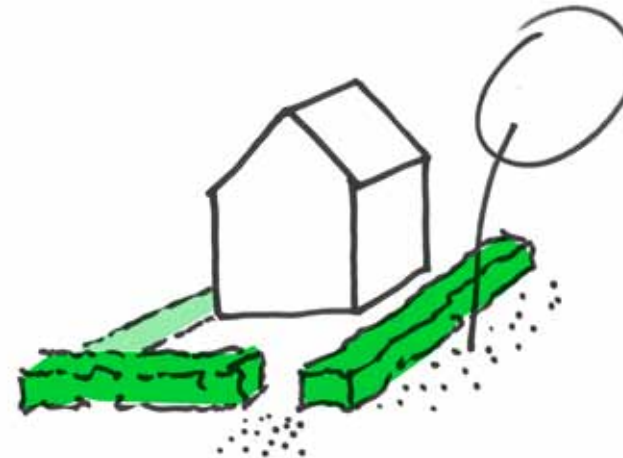
Dit hoofdstuk geeft aan de hand van voorbeelden de ambities weer voor de architectuur en de overgang van openbaar naar privé in het buurtschap Unia. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de hier geformuleerde ambities omgezet in richtlijnen voor de toetsing door welstand.

De vier thema's, materiaal, hagen, hoofdvorm, kapvorm en kleur komen in dit hoofdstuk aan bod. Het geeft ook de ambities weer voor de beeldkwaliteit in verschillende deelgebieden weer.

Bij de uitwerking van deze uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zal de gemeente ook ingaan op de begeleiding van bouwinitiatieven en toetsing van beeldkwaliteitseisen. Het streven is bouwinitiatieven zo vroeg mogelijk te begeleiden en met elkaar in contact te brengen. Oplossingen met een hogere bijdrage aan de in dit stedenbouwkundig plan voorgestelde ruimtelijke kwaliteit van Unia die niet (geheel) voldoen aan de specifieke beeldkwaliteitseisen kunnen de ruimte krijgen. In de later vast te stellen welstandscriteria wordt hiervoor een hardheidsclausule opgenomen.



Hout: houten woningen met kozijnen in dezelfde tint



Hagen: brede hagen als scheiding openbaar prive

## Materialen

Unia wordt een buurtschap dat herkenbaar is vanwege een grote toepassing van het hout in de gevels. Hout is een hernieuwbaar CO2 neutraal materiaal. Het gebruik van hout kan zelfs gezien worden als opslag van CO2. Hout wordt het beeldbepalende materiaal voor de gevels maar daarnaast is het ook een ideaal materiaal voor de constructie van de woningen, het binnenspouwblad, binnenwanden en verdiepingsvloeren.

Dit zijn de uitgangspunten voor het materiaalgebruik in Unia:

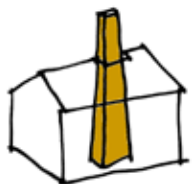
- De gevels zijn voor een substantieel deel van hout, hout is het beeldbepalende materiaal
- Baksteen kan toegepast worden maar alleen wanneer het onderdeel is van het architectonisch concept. Bijvoorbeeld een plint die overgaat in een bloembak, in een nis, de schoorsteen, de tuinmuur, de zijgevel als boekensteun of andere mogelijkheden.
- Daarnaast kan ook baksteen worden toegepast op een deel van de gevel bijvoorbeeld die van de begane grond
- Kozijnen en ramen zijn altijd van hout
- Goten zijn van hout of metaal, nooit van kunststof of zink.
- Daken zijn van riet of dakpannen met geïntegreerde PV dakpannen of PV panelen in een volvlaks PV-dak. Kleur van dakpannen sluit aan bij de PV panelen;
- Materiaal berging is hout. Een eventuele garage is onderdeel van het architectonisch concept van de woning.
- Geen dakpannen als gevelbekleding.



Referentie, woningen van hout



Referentie, details in metselwerk



Schoorsteen



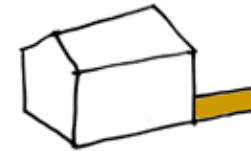
Nis / balkon / uitbouw



Steunmuur



Bloembak



Tuinmuur

## Overgang openbaar–privé

Unia, een buurtschap van ca 190 woningen, is geen stad, maar zal eerder een dorpsachtige buurtschap worden. Ontmoeting, gemeenschappelijk gebruik van de buitenruimte zijn er van belang, even goed als privégebruik in en aan die buitenruimte. Spelen in de straten en op de opritten, koffiedrinken op de stoep, zonnen in het buurtparkje, op de kinderen letten die op het woonpad spelen. Daarvoor is een zorgvuldig ontworpen overgang van de woning naar de buitenruimte van belang.

Dit zijn de uitgangspunten voor die overgang:

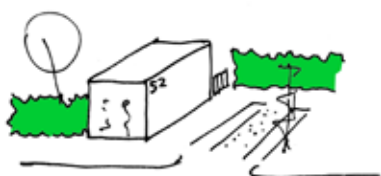
- Alle scheidingen tussen openbaar en privé dienen met zorg ontworpen te worden;
- Tuinafscheidingen naar het openbaar gebied (niet: achterpaden) bestaan uit een 1m brede hagen, voor zowel voortuinen, zijtuinen en achtertuinten. Brede hagen zijn namelijk een uitstekende plek voor vogels;
- Indien er geparkeerd wordt in de achtertuinten dient de afscheiding van parkeerplek naar achtertuinten ook voorzien te zijn van een 1m brede haag;
- In kopgevels zijn altijd gevelopeningen (ramen, deuren) die aansluiten op de naast gelegen openbare ruimte; dit geldt zowel voor rijen, twee onder een kap en vrijstaande woningen.



Referentie, woningen die direct aan het voetpad grenzen bieden ruimte aan planten en bankjes als overgangs zone naar de openbare ruimte



Referentie, brede hagen tussen straat en tuin



Parkeren in de achtertuinten is onderdeel van het ontwerp



Hagen rond de tuinen



Goed georiënteerde raamopeningen voor extra sociale controle



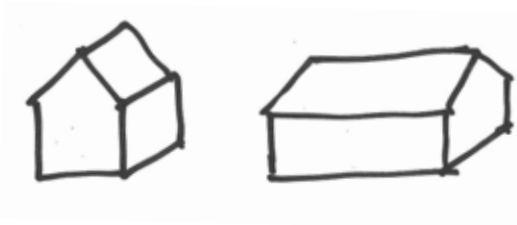
## Volume en kapvorm en plaatsing

De hoofdvorm van woningen in Unia bestaat uit een woning van 1 of 2 lagen met kap. Aanvullingen hierop zijn mogelijk (aanbouwen, uitbouwen, serres) en zullen bij de bouw en ook in latere fases ontstaan. Het uiterlijk van het buurtschap zal gaandeweg wat informeler worden.

Om het Unia-beeld op langere termijn te kunnen blijven zien, is het herkenbare beeld van de enkelvoudige woning van belang.

De uitgangspunten voor volume, kapvorm en plaatsing zijn:

- Enkelvoudige volumes met langskap of dwarskap. In sommige deelgebieden is een combinatie van langs en dwarskap mogelijk bij een 2-1kapper vanwege PV opbrengsten;
- Kapvorm is afhankelijk van het deelgebied en komt voort uit de oriëntatie op de zon;
- Langs de Wurdumer Feart alleen lage kappen met een goothoogte van maximaal 4,5 m;
- Bergingen en uitbouw hebben een plat dak met sedum / gras;
- Dakkapel dient onderdeel te zijn van architectonisch concept (materiaal, kleur).
- Dakhoogte maximaal 12m, dakhelling maximaal 45 graden
- De woning staat altijd parallel aan de rooilijn(plus) of bouwlijn.



Enkelvoudige volumes




Referentie, houten gevel en dwarskap

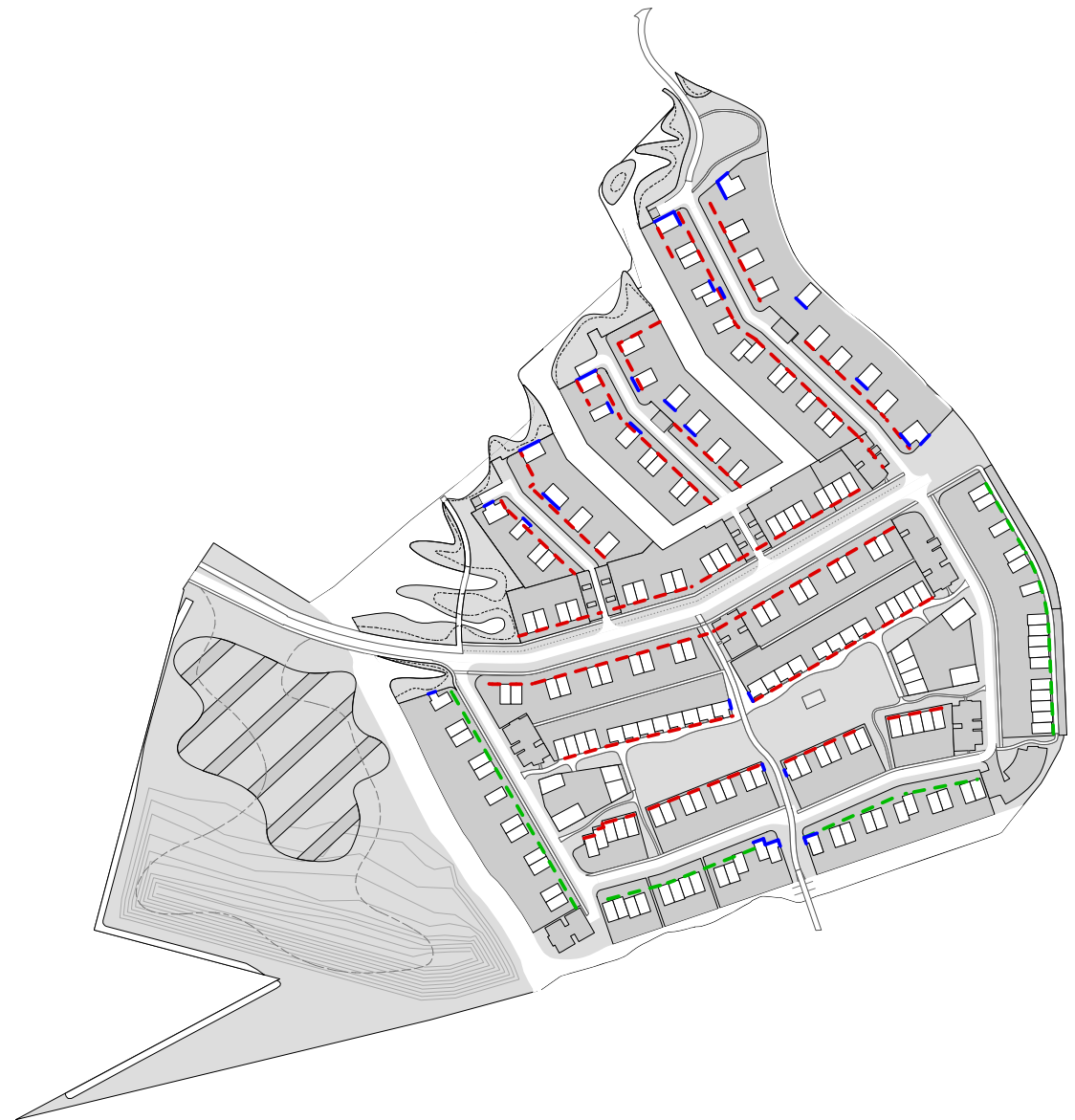


Referentie, lage kap

## Plaatsing van bebouwing

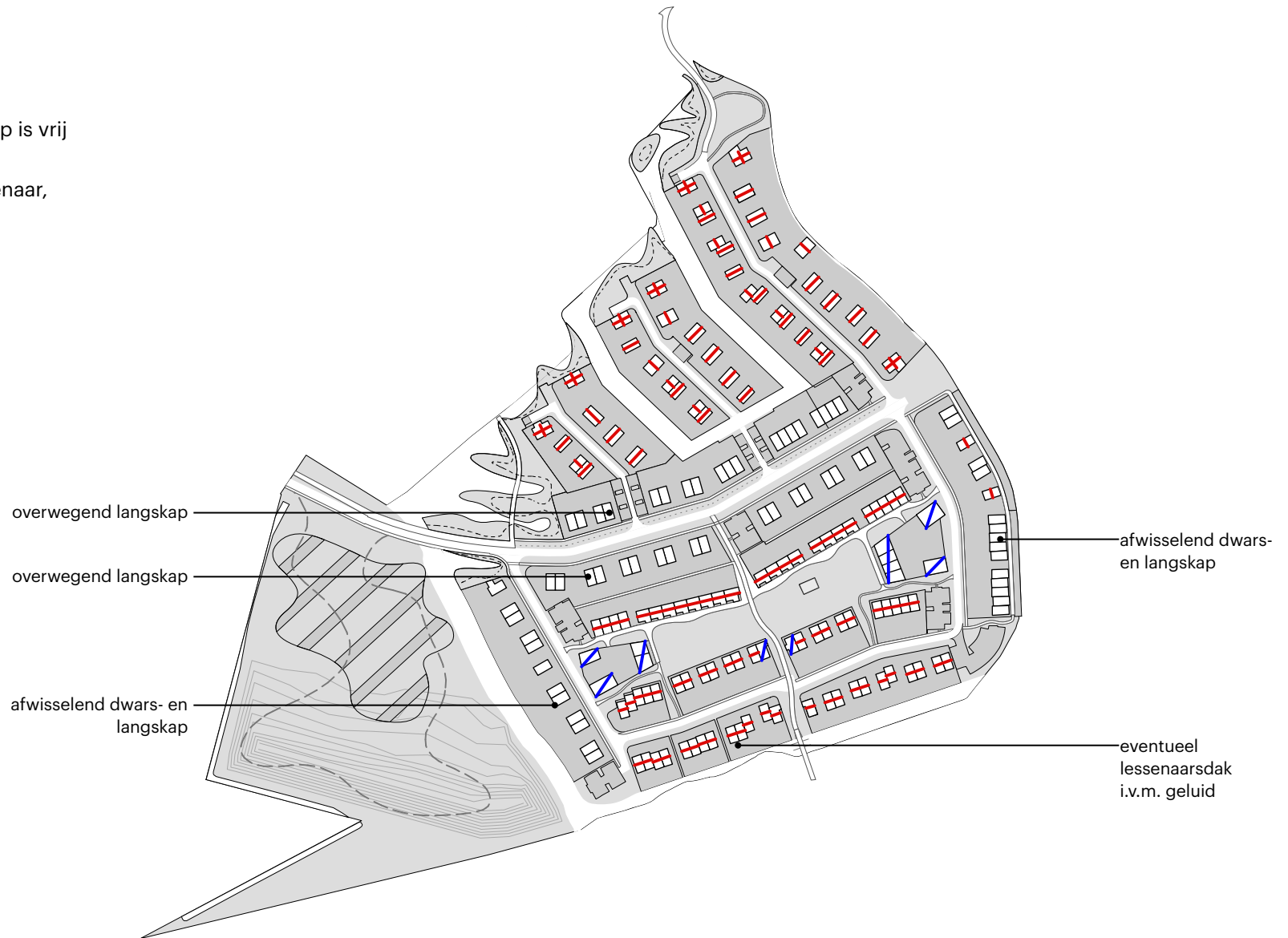
Voor het bepalen van de positie van woningen op het kavel en in relatie tot andere woningen hanteren we een rooilijn en bouwlijn (ook wel: structuurlijn).

-  Rooilijn dit is de lijn waar de woning op of achter moet staan
-  Bouwlijn is de lijn waar de voorgevel van de woning op moet staan
-  Rooilijn Plus, is een rooilijn met de extra eis dat de gevel van de naastgelegen blok of woning verspringt. Deze verspringing is aangegeven in het betreffende deelgebied.



## Kappenplan

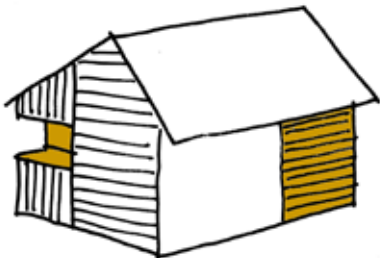
- Rictung kap
- + Rictung van de kap is vrij
- Dak vrij: plat, lessenaar, dwars of langskap



## Kleur en Plasticiteit

Woningen zijn overwegend van hout en er kunnen verschillende kleuren toegepast worden de uitgangspunten voor het gebruik van kleur en hout zijn:



















- De houtstructuur blijft altijd zichtbaar dus of het wordt bewerkt met semitransparante beits of er wordt verduurzaamd / gemodificeerd hout gebruikt.
- De kleuren uit de muur van de Grote of Jacobijnerkerk zijn vertaald naar hedendaagse kleurnummers. Hiernaast zijn de RAL kleuren weergegeven, kleine afwijkingen zijn mogelijk;
- Kleur van de kozijnen, ramen en goten in dezelfde tint / helderheid als de gevelkleur of in een kleur die volgt uit het architectonische concept van de woning;
- Kleurverschillen kunnen ook ontstaan door diepere negges, de richting van de planken, gepotdekselde delen, open gevelbekleding etc.
- Meerdere kleuren per gevel zijn mogelijk als het onderdeel is van het architectonisch concept, bijvoorbeeld een serre, balkon, nis in een andere kleur etc.
- Let op verkleuring van het hout bij overstekken (UV/regen).
- Plasticiteit in de gevel aanbrengen door bijvoorbeeld diepere negges, kleine sprong in de gevelbekleding, inpandige balkons, bloemvensters en serres.
- Kleur van het metselwerk is onderdeel van architectonisch concept en moet passen in de sfeer van de straat.



Verschillende richtingen en soorten gevelbekleding



Referentie, kozijnen in de zelfde tint als de gevel, verschillende soorten gevelbekleding en negges

	RAL 4009		RAL 1000		RAL 7003
	RAL 6013		RAL 1013		RAL 7032
	RAL 7002		RAL 1019		RAL 8004
	RAL 1011		RAL 1024		RAL 7034
	RAL 8003		RAL 1034		RAL 7039
	RAL 8016		RAL 3012		RAL 8025



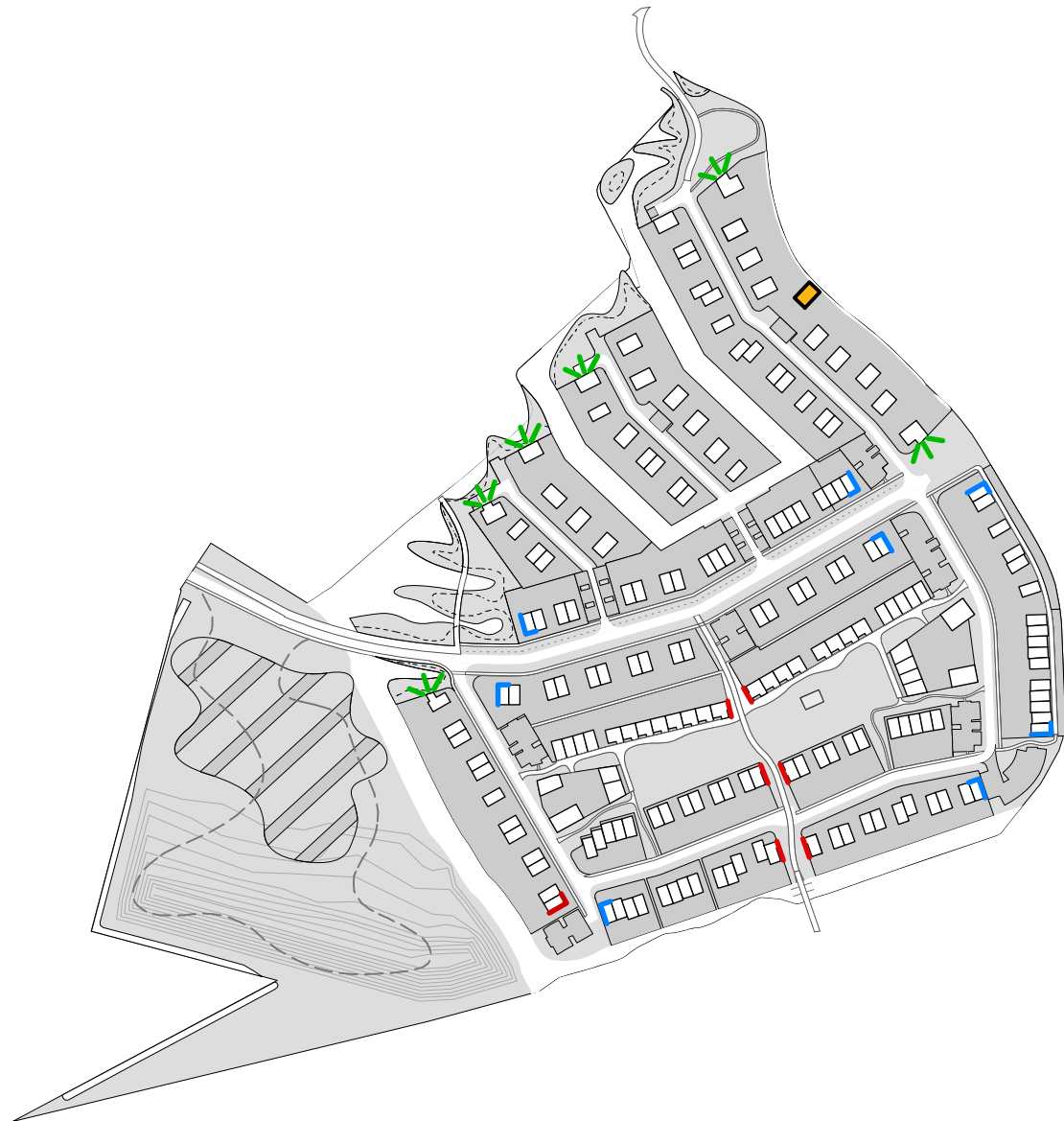
Bakstenen van de grote Grote of Jacobijnerkerk en de vertaling naar RAL kleuren



## Specials

Op een aantal plekken vraagt de situatie of de kansen van een kavel om een uitzondering. Dit leidt tot specials.

-  6x prikt de woning d.m.v. een uitbouw of serre door de haag heen. De woonkamer of keuken bevindt zich op deze plek met een groot raam naar de openbare ruimte
-  1x een woning op achterzijde van de kavel (boothuis). Verplichte bouwlijn
-  6x dient er extra aandacht besteed te worden aan de kopgevels die direct grenzen aan de openbare ruimte (stoep). In de kopgevels komen (voor)deuren, ramen, zodat de gevel en woning in relatie staat met de openbare ruimte.
-  8x dient er extra aandacht besteed te worden aan de kopgevels. Het is een representatieve gevel en dienen een relatie aan te gaan met de openbare ruimte.



## Duurzaamheid en beeldkwaliteit

Duurzaamheidswensen kunnen impact hebben op beeldkwaliteit. Bij het streven naar biodiversiteit in het buurtschap horen ook wensen en eisen aan de bebouwing. Dit zijn onder andere de uitgangspunten voor bevordering van de biodiversiteit:

- 2 vogelpannen per woning of vogelvide en 1 nestkast in de gevelbekleding opnemen;
- Indien geen bodem-warmtepomp gebruikt gaat worden dienen de buitenunits van de lucht-water-warmtepomp in het dakvlak geïntegreerd te worden, of onder strikte voorwaarden in de tuin (monoblock in een geluidsisolerende kast).
- Bergingen van minimaal 7 m<sup>2</sup>. Dan is het makkelijker om fietsen te stallen en daarmee het fietsgebruik te stimuleren;
- De oevers zijn natuurlijk en groen ingericht, alleen ter plaatse van steigers is een beschoeiing van hout toegestaan zie 'Aanlegvoorzieningen van de Zuidlanden'. (het profiel op pagina 1, 2, 3, 4, 6, 7 zijn toegestaan). Met uitzondering van de delen waar de gemeente reeds beschoeiing heeft aangelegd.
- Stimuleren van groene tuinafscheidingen tussen de woningen;
- Zonnepanelen maken integraal onderdeel uit van het dak
- Opslag van regenwater in een regenton.
- Alle platte daken zijn van sedum / gras



Warmtepomp in / op het dak



Nestkastjes aan de gevel



PV geïntegreerd in het dak



Vogel dakpan



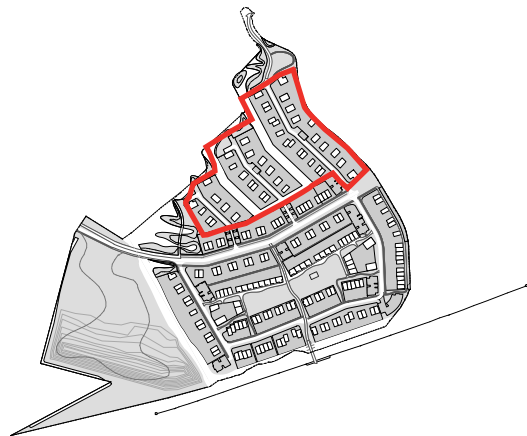
Gradient rijke oevers



Alle platte daken hebben sedum of gras

## Deelgebied : rietoevers

- Zie voor kaprichting het kappenplan
- Twee onder een kap, heeft verplicht een dwars- en langskap
- Goothoogte aan de Wurdumer Feart zijde is max. 4.5m
- Rooilijn 5m
- Geen strakke rooilijn, wisselende afstand tot kavelgrens, op een aantal plaatsen is er een structuurlijn waar op gebouwd moet worden
- Oprit is minimaal 10m lang vanaf de erfgrans



Referentie, dwarskap, lage goot, kleur gevel en kozijnen in dezelfde tint, metselwerk ondergeschikt



Referentie, vanuit de uitbouw kijkt ment uit over het rietlandschap



Aanbouw prikt door haag heen





Sfeerbeeld, woonpad rietoevers



## Deelgebied: hoofdstraat & Alddjip

### Hoofdstraat:

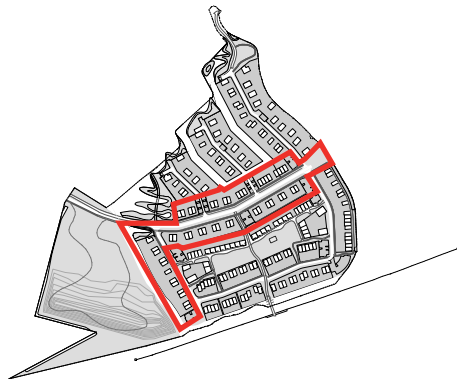
- Overwegend langskappen, met dwarskappen op de uiteinden
- 2-1 kap hebben één grote dwarskap nokhoogte maximaal 12.5m
- De woningen staan op één rooilijn
- Rooilijn noord 4m
- Rooilijn zuid 5m

### Alddjip:

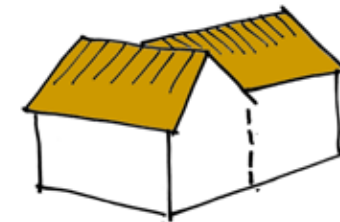
- Rooilijn plus: circa 1.5m verspringing met naastgelegen blok
- Dwarskap voor vrijstaande woning en gecombineerde dwars en langskap voor de 2-1kap
- Rooilijn plus 5m
- Verspringing t.o.v. naastgelegen blok 1.5m



Sfeerbeeld, zuidwest straat (Alddjip)



Eén grote dwarskap voor 2-1 kap



Combinatie van langs en dwarskap



Sfeerbeeld, hoofdstraat



## Deelgebied: park wonen – noordzijde

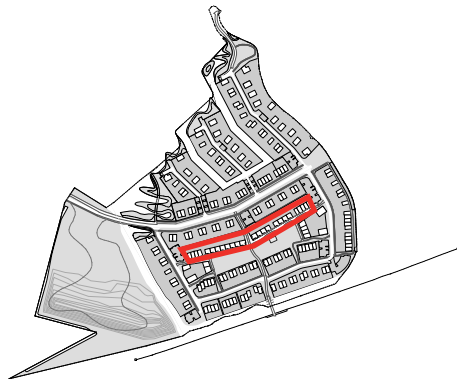
- De stoep loopt tot de voordeur en vormt de overgang van openbaar naar privé
- Aan de voorzijde van de woningen komt een nis van minimaal 3m breed en 1.8m diep, een plek als zachte overgang van openbaar naar privé. Een plek voor een bankje, planten en of barbecue, eventueel kan de voordeur in deze nis
- Langskap, eventueel asymmetrisch
- De dakkapellen staan aan de voorzijde verplicht in de goot
- in de rooilijn



Referentie, planten als zachte overgang



Referentie, de promenade is van iedereen



Nisjes als zachte overgang van openbaar naar prive en dakkapellen in de goot



Sfeerbeeld park, links de woningen aan de noordzijde



## Deelgebied: park wonen – zuidzijde

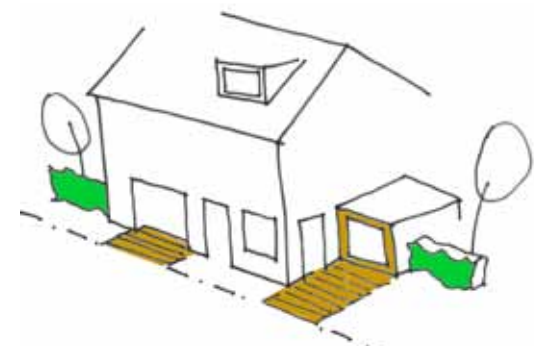
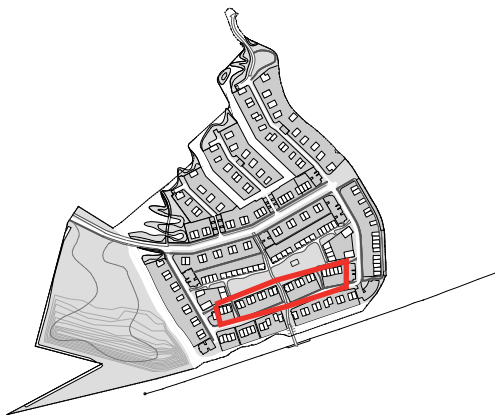
- Langskappen met aan de parkzijde dakkapellen
- De voortuin (parkzijde) heeft een 1.5m diep terras van hout of klinkers: deze is iets verhoogd t.o.v. het park en kan bij de twee onder een kap ook naast de woning gesitueerd worden;
- De zone zonder terras wordt gras
- De grens tussen voor en achtertuin dient mee ontworpen te worden, heesters of uitbouw als afscheiding.
- Rooilijn 1.5m



Referentie, gras of kleine terrassen tegen het park



Referentie, wonen met de voeten in het park



Park loopt tegen de gevel met uitzodnering van de terrassen



Sfeerbeeld park, links de zuid woningen



## Deelgebied: binnenblok

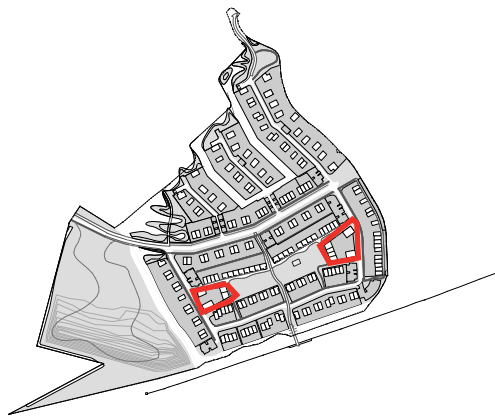
- Robuuste bakstenen plint met filigrain tuinmuren, opengewerkte muren met bijzondere baksteenverbanden
- Woningen boven muur van hout
- Platdak, lessenaarsdak en/of zadeldak zijn mogelijk, de kaprichting is niet voorgeschreven
- Klimplanten langs tuinmuren
- Voor de woningen die grenzen aan het park een nis van minimaal 3m breed een plek als zachte overgang van openbaar naar privé. Een plek voor een bankje, planten en of barbecue
- Bouwhoogte 12.5m



Referentie, zware plint met houten opbouw



Referentie, robuuste vorm aan het park



Binnenblok metselwerk plint met houten woningen erboven



Sfeerbeeld, binnenblok



## Wurdumer Feart zuid

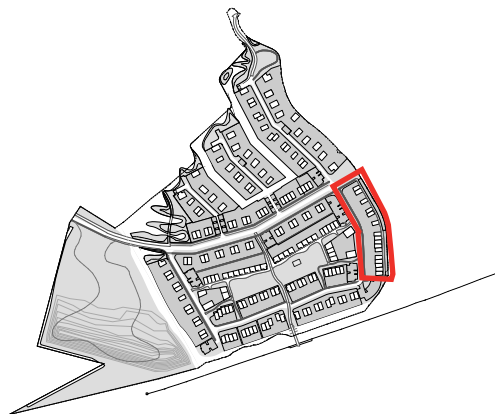
- De woningen aan de Wurdumer Feart in het zuidelijk deel hebben een openbaar wandelpad aan de voorzijde met een (prive) overtuin aan het water
- Lage hagen tussen overtuin en pad en tussen de overtuinen onderling.
- Lage kappen aan Wurdumer Feart zijde 4.5m
- Extra aandacht voor parkeren in de achtertuin, in combinatie met de berging aan de straat.
- Rooilijn plus 0.5m
- Verspringing t.o.v. naast gelegen woning 0.5m



Referentie, bebouwing met lage kappen en hagen rond de overtuinen



Referentie, lage kappen



Lage kappen aan de Wurdumer Feart

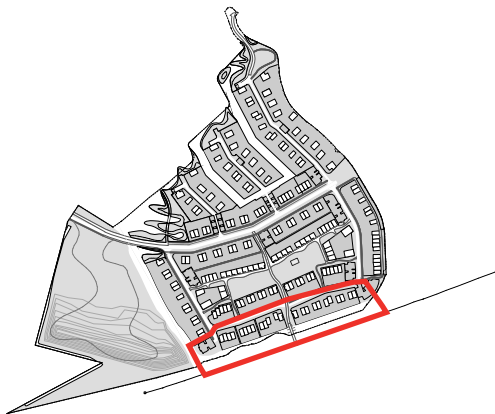


Sferbeeld, woonpad Wurdumer Feart met overtuinen



## Zuid straat

- Bij deze woningen is de relatie met de openbare ruimte van de straat essentieel
- Waar mogelijk ligt de inrit met geparkeerde auto naast de woning
- Vanuit de woning uitzicht creëren op de straat met afwisseld eten en wonen aan de straat, mogelijkheden zijn: bloemvensters, erker met ramen aan de zijanten, overhoeks raam
- Kapvorm: langskappen met verbijzondering op de hoeken en eventueel met dakkapel. Lessenaarsdak is mogelijk i.v.m. geluidsbelasting zuidgevel
- Berging tussen de woningen heeft langskap i.v.m. geluid vanaf de Waldwei
- Berging dient minimaal 10m achter de erfgrans te liggen om plaats te bieden aan 2 auto's.
- Rooijlijn plus 5m
- Verspringing t.o.v. naast gelegen blok 1m



Referentie, relatie met de straat creëren door grote en goed gepositioneerde vensters



Referentie, groene scheiding parkeerplaats naar achtertuin



Kopgevel heeft entree



Sociale controle op openbare ruimte





Sfeerbeeld, woonstraat zuid